

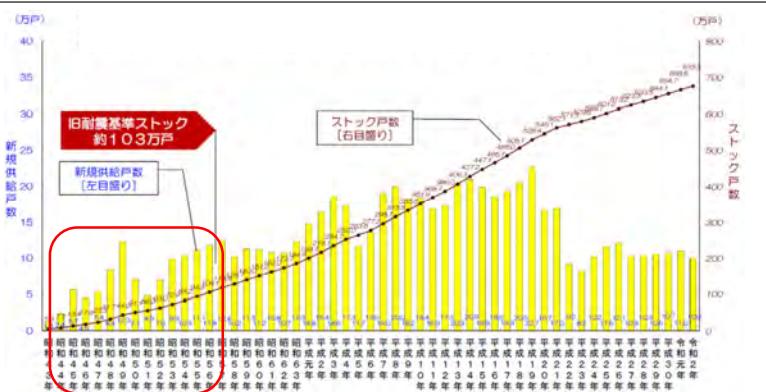
NPO法人マンションサポートネット8周年記念シンポジウム

マンションの居住価値を決める 「持続可能な管理」とは

2021年7月31日

日本マンション学会会長
京都橘大学・教授
鈴木克彦

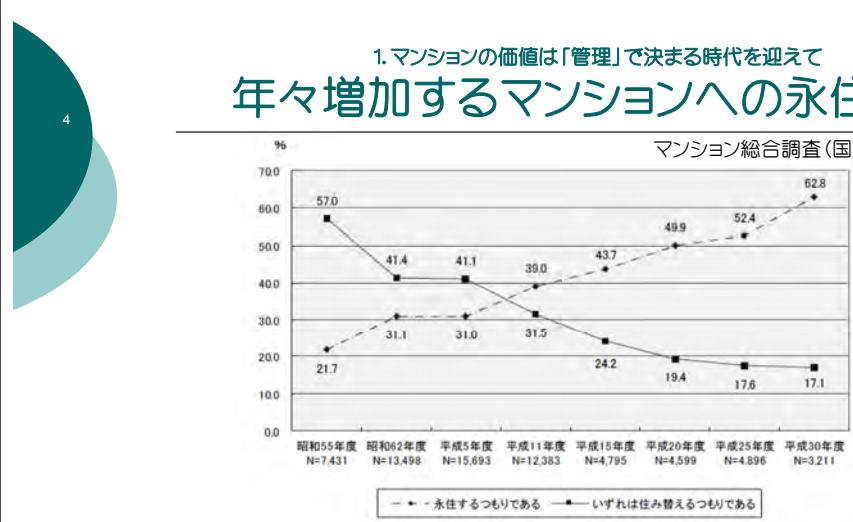
1. マンションの価値は「管理」で決まる時代を迎えて
マンション・ストック数の推移



講演の内容

1. マンションの価値は「管理」で決まる時代を迎えて
2. 京都市内の分譲マンションの実態
～令和2年度京都市分譲マンション実態調査をふまえて～
3. 居住価値を決める持続可能な管理とは
～持続可能な管理を実現する3つのキーワード～

1. マンションの価値は「管理」で決まる時代を迎えて
年々増加するマンションへの永住志向

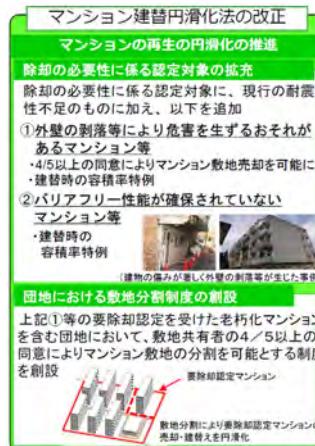
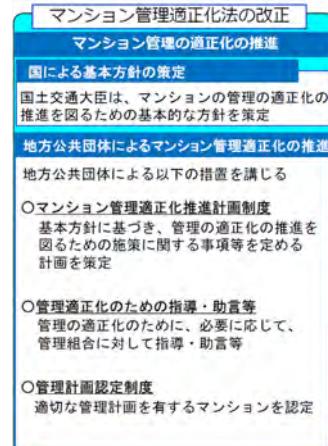


1. マンションの価値は「管理」で決まる時代を迎えて 年々増加する高経年マンション



築40年超のマンション戸数は総数の約15% (令和2年末時点)
10年後には約2.2倍、20年後には約3.9倍となる見込み

1. マンションの価値は「管理」で決まる時代を迎えて 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」及び「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」の一部改正 (令和2年6月24日公布)



1. マンションの価値は「管理」で決まる時代を迎えて 分譲マンションが抱える今日的課題

- ◆高経年のマンションが年々増加している一方で、完成年次が古いマンションほど世帯主の年齢も高齢化
⇒建物・設備の老朽化と区分所有者の高齢化という「**2つの老い**」が進行
- ◆居住する区分所有者の減少、役員の担い手不足等により管理組合の機能が低下しているマンションが増加
⇒適切に維持管理されない、いわゆる「**管理不全**」に陥る兆候
- ◆管理不全の防止対策として、令和2年6月に、「マンション管理の適正化の推進に関する法律」(平成12年法律第149号)が改正
⇒地方公共団体がマンション管理組合に対して、**必要な助言及び指導ができる**旨の規定などが盛り込まれる

1. マンションの価値は「管理」で決まる時代を迎えて 地方公共団体によるマンション管理適正化の推進



1. マンションの価値は「管理」で決まる時代を迎えて 東京都「管理組合による管理状況の届出制度」 (令和2年4月1日届出開始)

【要届出マンション】昭和58年の区分所有法改正以前に新築されたマンションのうち、住戸が6戸以上のもの（都内で約14,000棟）

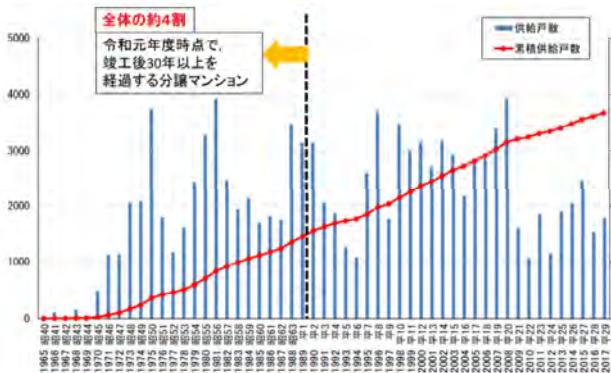
■管理不全を予防するための必須の届出事項（5年毎に更新）

管理組合	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない		
管理者等	<input type="checkbox"/> いる <input type="checkbox"/> いない		
管理規約	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	最終改正年(西暦)	年
総会開催	<input type="checkbox"/> 年1回以上の開催	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	
議事録	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない		
管理費	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない		
修繕積立金	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	m当たり月額	円/m月当たり
修繕の計画的な実施 (大規模な修繕工事)	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	直近実施年(西暦)	年

※いすれかが「無」の場合に、「管理不全の兆候があるマンション」と認定

「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」（平成31年3月29日東京都条例第30号）

2. 京都市内の分譲マンションの実態 京都市内での分譲マンションの供給戸数



新景観政策（平19.9～）の施行やリーマンショック（平20）の影響で、供給戸数は平成20年を境に大きく下落しているが、年間約2千戸の供給が続いている。

1. マンションの価値は「管理」で決まる時代を迎えて 「マンション標準管理規約」の改正 (令和3年6月22日)

- IT を活用した総会・理事会等の実施が可能なことを明確化
※ IT を活用した総会・理事会の具体的な開催方法は（一社）マンション管理業協会が「IT を活用した総会の実施ガイドライン」を定めている。
- マンション内における感染症の感染拡大のおそれが高い場合等の対応（共用施設の使用停止・総会の延期）
- 書き配を認める際のルールを使用細則で定めることが考えられることを記載
- 専有部分の配管を共用部分と一緒に工事する場合に、修繕積立金から工事費を拠出するときの取扱いを記載
- 管理計画認定及び要除却認定の申請を総会の議決事項として追加
- 敷地分割事業に関する規定を記載（団地型）
- その他、改元に伴う記載の適正化、書面・押印主義の見直しや近年の最高裁判決等に伴う改正等

2. 京都市内の分譲マンションの実態 京都市における分譲マンションの現況

- 市内の分譲マンション数（管理組合数）は1,932棟、住戸数は112,032戸で、住宅総数の約14%を占める（令和2年9月15日時点）
- マンション比率が高いのは中京区（28%）と下京区（26%）で、いずれの区も増加傾向にある
- 旧耐震のマンション数は全体の約1割を占める
- 10年後には築30年以上となる高経年マンションが全体の半数以上になる見込み
- 1棟あたりの住戸数が50戸以下の分譲マンションが全体の約6割を占め、他都市に比べ小規模マンションが多い



2. 京都市内の分譲マンションの実態 京都市分譲マンション実態調査の概要

次期京都市住宅マスタープラン及び改正マンション関連法の施行を控え、分譲マンションの管理状況等の実態を把握し、それに対して今後の分譲マンションの管理支援施策を検討するために、令和元・2年度の2ヵ年に分けて調査を実施。

【令和元年度】

立地面や規模面で様々なタイプのマンションが供給されている左京区の全分譲マンション(181マンション)と、他区から抽出した大規模分譲マンション(5マンション)を対象に、アンケート調査及び外観調査を実施した。

【令和2年度】

令和元年度に実施済みの分譲マンションを除いた全分譲マンション(1,746マンション)に対し、アンケート調査及び外観調査を実施した。

A.アンケート調査

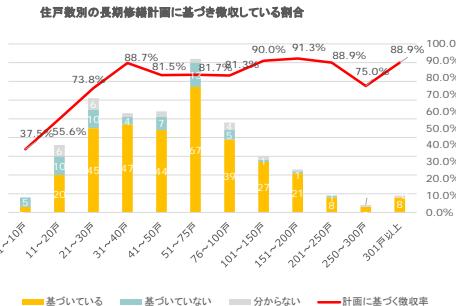
①管理規約や役員に関すること、②総会・理事会の開催状況、③修繕積立金等の会計に関すること、④コミュニティに関すること、⑤建物の管理や長期修繕計画に関すること、⑥修繕・改良工事の実施状況、⑦建物の将来に関すること等

B.外観調査

築20年以上となる分譲マンションに対し、調査員が現地を訪問し、目視によって、外壁仕上げの劣化状況や金属部の発錆状況、共用部の管理状況等を確認し、総合評価を行った。

2. 京都市内の分譲マンションの実態 長期修繕計画に関する取り組み実態

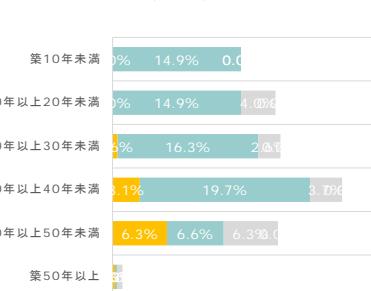
- ◆大半のマンションでは長期修繕計画を策定し、管理費会計と積立金会計を区分、長期修繕計画に基づく積立金を徴収
- ◆長期修繕計画がないマンションの約6割が築40年以上、約8割が50戸以下の小規模マンション
- ◆区分経理を行っていないマンションの半数は築40年以上
- ◆20戸以下の小規模マンションでは長期修繕計画に基づく積立金の徴収率が低い



2. 京都市内の分譲マンションの実態 アンケート調査の集計結果概要

- ◆アンケートの回答者は理事長が約半数(49%)であった。次いで、管理会社社員からの回答(34%)が多かった。
- ◆築年数が古いほど役員のなり手不足に悩んでいるマンションが多い。
- ◆築年数が古いほど自主管理が多かった。
- ◆理事会を毎月開催しているマンションは、総会の出席率が高かった。

築年数別の管理形態

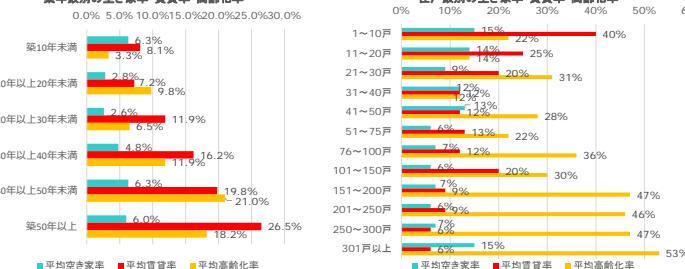
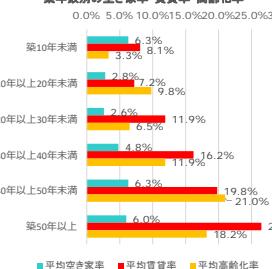


(回答数:452マンション)

2. 京都市内の分譲マンションの実態 空き家率、賃貸率、高齢化率の実態

空き家率、賃貸率、高齢化率は、管理不全化の兆候を予測できる要因となる。

築年数別の空き家率・賃貸率・高齢化率



- ◆空き家率：空き家率と築年数・住戸数規模との相関は見られず、築10年未満や小規模マンションも平均空き家率が高い
- ◆賃貸率：築年数に比例する、小規模マンションでは賃貸率が高い
- ◆高齢化率：築年数に比例する、大規模マンションほど高齢化率が高い

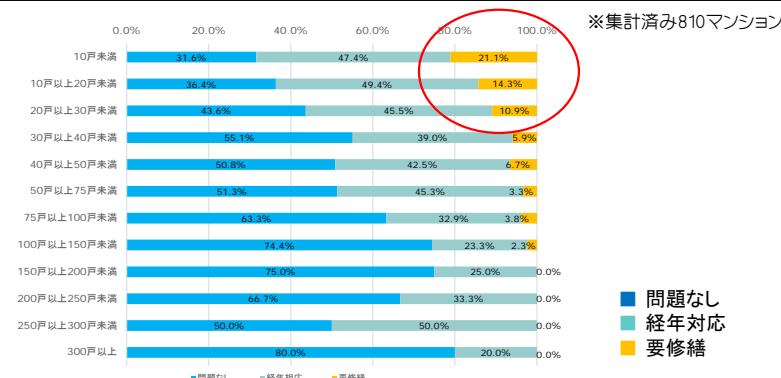
外観調査からの総合評価(築年数別) (2020年時点で築20年以上の分譲マンション)



築年数が古いほど「要修繕」と判定されている比率が高く、計画的な維持管理・修繕が十分でない兆候が見られる



2. 京都市内の分譲マンションの実態 外観調査からの総合評価(住戸数別)



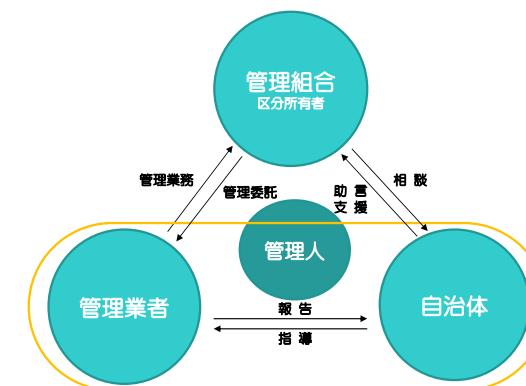
住戸数の少ないマンションほど「要修繕」と判定されている比率が高い
150戸以上の大規模マンションでは「要修繕」と判定されているマンションがなかった

2. 京都市内の分譲マンションの実態 実態調査から見えてくるもの

- ◆居住者名簿の作成、管理費と積立金の区分会計、長期修繕計画に基づく積立金の徴収等については、全国を対象としたマンション総合調査（国土交通省、H30年度）よりも上回っており、**管理体制は概ね整備されている**。
 - ◆築40年以上の高経年マンションでは、管理が行き届いている所とそうでない所で外観に顕著な差が出ており、管理体制の整備状況が顕在化していた。
 - ◆①**小規模**で、②**区分所有者が不在**（投資型）、③**賃貸化**が進行、④**管理人が不在**のマンションは「要修繕」が多く、経年に伴い管理不全に陥りやすい兆候が見られた。
 - ◆**大規模修繕の対象とならない部位**（タイル、金属部、駐輪場等）の点検・補修が見落とされがちであり、修繕周期の確認が必要である。
 - ◆自家用車の保有率の低下に伴い、**機械式駐車場の維持**が管理費の負担となっている。
 - ◆管理不全及び管理不全のおそれのあるマンションからは調査協力を得られないことが多く、**管理組合及び管理業者の協力**が求められる。

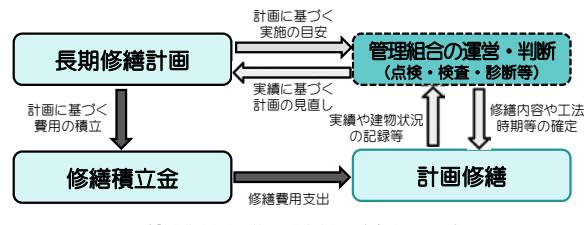


3. 居住価値を決める持続可能な管理とは マンション管理を適正に行う仕組み



それぞれの役割を明確にした上で、必要に応じて専門家を活用し、相互の連携によるマンション管理が大切となる

3. 居住価値を決める持続可能な管理とは 適正なマンション管理のチェックポイント



- ①管理組合の運営体制→理事会が形骸化・不適切でないか
- ②管理規約の整備→規約内容の周知・条文を見直しているか
- ③総会等の開催→定期的に開催・形骸化していないか
- ④修繕積立金の適切な額の徴収→修繕積立金が不足しないか
- ⑤修繕の計画的な実施→建物・施設に破損・不具合がないか
長期修繕計画を見直しているか
- ⑥その他、適正な管理の推進→生活ルールの順守、民泊対応等

3. 居住価値を決める持続可能な管理とは 100年以上経ても居住価値のあるマンション



ベントドルプ(アムステルダム・1921)

3. 居住価値を決める持続可能な管理とは 長期間住み続けられている海外のマンション



ハイポイント(ロンドン1936)

3. 居住価値を決める持続可能な管理とは 成熟社会の未来像

20世紀は「成長社会」であったが、21世紀は「成熟社会」
「成熟社会」とは、精神的豊かさや生活の質の向上を最優先するような、平和で自由な社会（デニス・ガボール、1972）

◆成熟社会がめざすもの

【成長社会】	【成熟社会】
経済効率重視の建築・まち	→ 精神・生活を豊かにする建築・まち
所有価値の重視	→ 使用価値の重視
自然地の開発	→ 自然地の保全、再生、創出
巨大・拡大指向	→ 身の丈にあった規模
画一的・標準的な施策	→ 地域独自の施策
行政まかせ	→ 住民主体による取り組み
自己中心	→ 人と人のきずな、結びつき
マネー資本主義	→ 倫理資本主義

3.居住価値を決める持続可能な管理とは 成熟社会におけるマンションの価値

経済成長時代は不動産の価値も右肩上がり
しかし、成熟社会では「もの」(商品価値)としての不動産は経年
と共に価値が低下



不動産の価値を、**時間の蓄積で得られた資源や生活の価値**
『暮らし(居住)の価値』に置き換え、共有していくこと



コミュニティがつくる価値

3.居住価値を決める持続可能な管理とは 「ギフトエコノミー」で支えられる共助社会

- ◆ ギフトエコノミーとは、「モノと貨幣を交換」する資本主義経済に対して、共有の感覚を育て「見返りを求めず与える」ことを優先する経済
- ◆ 受け取った側の感謝の気持ちが、自身も自発的に贈り物をするという行為のサイクルを生み出す共助社会
- ◆ 例:カルマキッチンの取り組み～恩送りのレストラン



3.居住価値を決める持続可能な管理とは 持続可能な管理を実現する暮らし方

我が国は高齢社会が進行し経済が停滞化するとともに、大震災や風水害なども繰り返し経験してきた。さらに環境問題や疫病禍もますます深刻化している。
社会的危機を乗り越え、良好な住環境を保持しつつ人々が永く暮らすことのできるコミュニティとして創生していくための暮らし方とは？

■社会生活を深刻化させる要因 (コモンズの悲劇)

- ◆長期的ビジョンがない目先の利益優先主義
- ◆自分さえ良ければの自己中心
- ◆自分には関係ないことへの無関心

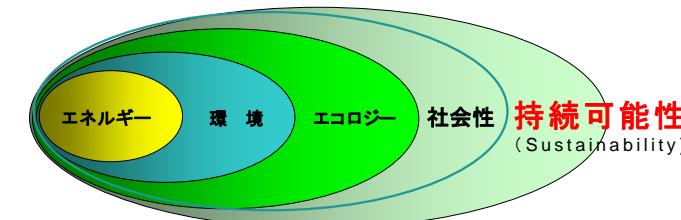
■持続可能な管理を実現するキーワード

- ◆サステイナビリティ(Sustainability)
- ◆インクルーシブネス(Inclusiveness)
- ◆レジリエンス(Resilience)

3.居住価値を決める持続可能な管理とは 持続可能な管理を実現するキーワード ①

次の世代のことを考える

サステイナビリティ (持続可能性)



「我々は祖先から人類社会を引き継いでいるのではなく、次の世代の子供たちから借りをもらっているのである。」(元Seattle市長)

3.居住価値を決める持続可能な管理とは 世界を変えるためのSDGs



2015年に開催された国連サミット(ニューヨーク)において、17ゴールと169のターゲットで構成された「持続可能な開発目標(SDGs)」を策定し、2030年までに達成するための国際目標とした。

3.居住価値を決める持続可能な管理とは SDGsの達成とマンション管理

	参加型、包摂的かつ持続可能な居住管理計画及び管理能力の強化
	持続可能な管理システム マンション管理に関する情報周知 持続可能なライフスタイルと維持管理の達成
	経験や資源を基にした、公的、官民、居住者による効果的なパートナーシップの構築

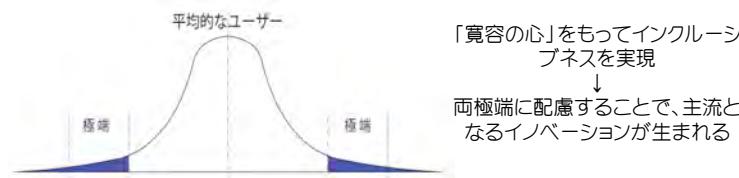
さまざまな役割の連携によるマンション管理をつうじて、良好な住環境と豊かなコミュニティを持続的に維持・創生し、**住み続けたくなる「暮らしの価値」**を守り育てていくこと

3.居住価値を決める持続可能な管理とは 持続可能な管理を実現するキーワード ②

誰ひとり取り残さない

インクルーシブネス (包摂性)

インクルーシブネス (Inclusiveness) とは、年齢・性別・能力・人種・文化などを異にする多様な人材を**排除せず受け入れること**で、一人一人の能力を最大限に発揮できる環境を構築すること



3.居住価値を決める持続可能な管理とは 持続可能な管理を実現するキーワード ③

想定外のことを乗り越える

レジリエンス (しなやかな強さ、回復力)

レジリエンス (Resilience) とは、困難な状況に直面した際にもしなやかに適応して、生き延び回復できる能力



レジリエンスの三角形 (Bruneau, 2003)

3.居住価値を決める持続可能な管理とは 社会的危機を乗り越えるコミュニティ

- 一昨年の台風19号では、武蔵小杉でタワーマンションが被災
- 地下にある電気設備が浸水し、1週間以上にわたり停電・断水
- エレベーターの正常運航には約1ヶ月を要する
- 地下駐車場も長期間使用できず、30分以上離れた外部駐車場を利用

人まかせでなく、**日頃からみんなのことを考えた管理を行っていたら防げた災害**



3.居住価値を決める持続可能な管理とは まちと共生するマンションづくり ～中京区鯉山町～

- 貞観地震(869年)をきっかけに、全国の平安と疫病の治まりを祈って創始された祇園祭
- 人口減少に悩む鯉山町ではマンションに住む新住民を**祭の担い手**として受け入れた
- 新住民が祇園祭を担うことをきっかけとして**新旧住民の相互交流**が活発化
- 地域ぐるみで伝統文化を育むことが地域の**レジリエンス強化**にもつながっている

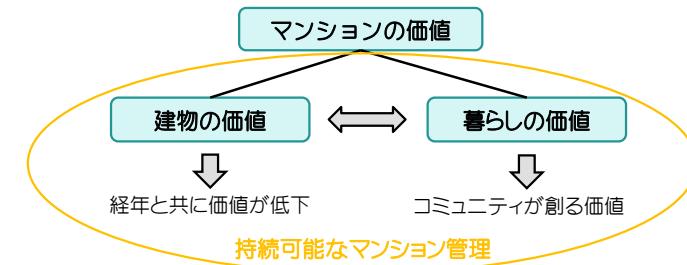


3.居住価値を決める持続可能な管理とは 持続可能なマンション管理の評価法(私案)

社会的危機を乗り越え、誰もが永く住み続けられるマンション管理のための「評価項目」と「評価軸」

	S	I	R
住まいづくり	★★★★	★	★★
組織づくり	★★★★	★★	★
資金づくり	★★	★★	★
コミュニティづくり	★	★★	★★★

3.居住価値を決める持続可能な管理とは サステナマンションを目指して！



(ル・コルビュジエ)

住まいは、暮らしの
宝石箱でなくては
いけない